

صكوك الاستصناع ودورها في التمويل العقاري الفلسطيني

د/ زياد جلال الدماغ

عميد كلية العلوم الإدارية والمالية جامعة غزة

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على مفهوم صكوك الاستصناع، وأهميتها، وأنواعها، وتطبيقاتها المعاصرة، كما تهدف إلى التعرف على أهمية المشاريع العقارية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، وقد توصلت إلى أهم النتائج التالية: حيث تعد صناعة الصكوك حديثة العهد، إذ نجد غياب الإطار القانوني للصكوك، فضلاً عن افتقارها لمؤسسات البنية التحتية المساندة لها، ومحدودية نشر ثقافة الصكوك بين أفراد المجتمع، بالإضافة إلى قلة الموارد البشرية المؤهلة للعمل في هذه الصناعة، كما ثبت مدى صلاحية استخدام صكوك الاستصناع في تعبئة الموارد المالية اللازمة لتمويل المشاريع العقارية، حيث نفتح باب المشاركة الشعبية أمام الناس للمساهمة في بناء اقتصادياتهم، وقد خلصت إلى أهم التوصيات التالية: ضرورة العمل على سن التشريعات القانونية والشرعية، وضرورة العمل على إنشاء المعاهد التعليمية التي تساهم في إعداد الموارد البشرية اللازمة للعمل في هذه الصناعة، والقيام بعمل المؤتمرات التي تساهم في نشر ثقافة الصكوك، وحث المؤسسات القطاع العام والخاص على دخول هذه الصناعة - كأداة تمويل - بهدف الاستفادة منها في توفير السيولة النقدية لتمويل القطاع العقاري في الاقتصاد الفلسطيني.

Abstract:

This study aims to identify the concept of Sukuk Istisna'a, and its importance, types, and the contemporary applications, also aims to recognize the importance of real estate projects and its role in economic development, The study revealed the following results: where the industry of recent instruments, as we find the absence of legal framework and legitimate and regulatory instruments complete absence, as well as the lack of institutions, the supported infrastructure, and the limitation of spreading the culture of instruments between members of the community, in addition to the lack of qualified human resources to work in the industry field on one hand, and on the other hand as proven of validity of the use of instruments Istisna'a in mobilizing the financial resources needed to finance real estate projects, where it allows popular participation for people to contribute in building their economies. The study concluded the most important recommendations of the following: The enactment of legislation and legal legitimacy, and the preparation of rules and regulations governing the work of Sukuk Istisna'a, the need to work on the establishment of educational institutions that contribute to the preparation of the necessary human resources to work in this industry, to conduct seminars and workshops Labor and conferences that contribute to spreading the culture of the instruments in the community, urging the institutions of the public sector and the private sector to enter the industry - as a tool of contemporary finance - in order to take advantage of the provision of liquidity to finance the real estate sector in the Palestinian economy.

مقدمة:

شهدت أدوات التمويل الإسلامي خلال السنوات الماضية انتشاراً واسعاً ليس في العالم العربي والإسلامي فقط، بل على مستوى العالم، ووفقاً لرؤية المراقبين وخبراء الاقتصاد فإنهم يرون أنه ما زال هناك الكثير أمام المؤسسات والحكومات في نشر ثقافة الصكوك بين المستثمرين والاستفادة الكاملة من تداولها في الأسواق المالية بدلاً من الاحتفاظ بها. وقسم الصكوك إلى عدة أنواع حسب العقد الشرعي الذي أصدرت على أساسه، فتختص هذه الدراسة ببيان مدى صلاحية صكوك الاستصناع في تمويل العقارات المعاصرة، حيث يشكل التمويل العقاري سواء لأغراض التوسعات الرأسمالية أو التشغيلية البعد الأساسي في نجاح المشروعات العقارية على اختلاف طبيعتها، كما يعتبر القطاع العقاري من القطاعات الهامة، والذي بدوره يساهم في تأمين المباني السكنية والتجارية والصناعية بغرض الاستثمار، وأتى هذا البحث ليسلط الضوء على دور صكوك الاستصناع في دعم التمويل العقاري في الاقتصاد الفلسطيني.

إشكالية البحث:

يعالج هذا البحث ظاهرة موجودة في الاقتصاد الفلسطيني متمثلة في وجود عجز في توفر الموارد المالية لتمويل القطاع العقاري، وأتى هذا البحث مقدماً طولاً ومقترحات لهذه الإشكالية، وذلك من خلال إصدار صكوك الاستصناع - كأداة تمويل معاصرة - لغرض توفير السيولة النقدية اللازمة لسد الاحتياجات التمويلية للقطاع العقاري في الاقتصاد الفلسطيني.

أهمية البحث:

يشكل البحث ذات أهمية كبيرة في إطار ما يمثله من نقله نوعية وكيفية في مجال أدوات التمويل الإسلامي، وخاصة صكوك الاستصناع، كما يعمل على تطوير القطاع العقاري الفلسطيني والذي يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.

أهداف البحث:

١. التعرف على مفهوم عقد بيع الاستصناع، ومشروعيته، وتطبيقاته.
٢. التعرف على مفهوم صكوك الاستصناع، وتطبيقاتها المعاصرة.
٣. التعرف على التمويل العقاري في الاقتصاد الفلسطيني.

فرضيات البحث:

١. يوجد علاقة شرعية بين عقد بيع الاستصناع وصكوك الاستصناع.
٢. يوجد عجز في القطاع العقاري الفلسطيني، يعزى لقلة الموارد المالية.
٣. يوجد علاقة بين صكوك الاستصناع والمؤسسات المالية والمصرفية.

منهجية البحث:

تم استخدام أسلوب البحث العلمي الوصفي التحليلي في تشخيص الظاهرة ومتغيراتها، لأنها تناسب موضوع الدراسة، حيث تم الاعتماد على المصادر الثانوية التي تتكون من المراجع والأبحاث العلمية والدوريات.

الأبحاث السابقة:

لقد توصل الباحث إلى أهم الأبحاث التالية:

دراسة (القرة داغي، ٢٠٠٩) التوريق وتطبيقاتها المعاصرة - دراسة فقهية اقتصادية، ويهدف البحث إلى دراسة مفهوم التوريق، ودوافعه، والتكيف الفقهي للتوريق، وأركانه، والأصول المحرمة شرعاً، والأصول التي يمكن توريقها، وقد أظهرت الدراسة أهم النتائج التالية: أن التوريق التقليدي يدخل ضمن سندات الدين المحرمة شرعاً، والبديل الشرعي له هو التصكيك الإسلامي، غير أن الباحث لم يتطرق إلى دراسة صكوك الاستصناع، وتطبيقاتها.

دراسة (العثماني، ٢٠٠٩) الصكوك وتطبيقاتها المعاصرة، ويهدف إلى إبراز مشروعية الصكوك، وقد أظهرت النتائج: أنه ينبغي إصدار الصكوك على أساس مشروعات تجارية أو صناعية، وأن تمثل الصكوك ملكية تامة لحملتها في أصول حقيقية، ولا يجوز للمدير سواء كان مضارباً أو شريكاً أن يتعهد بشراء الأصول بقيمتها الاسمية، بل يجب أن يكون الشراء على أساس صافي قيمة الأصول أو بثمن يتفق عليه، ولكن لم يدرس تطبيق صكوك الاستصناع.

دراسة (الشريف، ٢٠٠٩) الضوابط الشرعية للتوريق والتداول للأسهم والحصص والصكوك، ويهدف إلى دراسة مفهوم التوريق، وخصائصه، والضوابط الشرعية له، ومدى الاستفادة منه في دعم الشركات، وقد توصلت إلى أنه يمكن التصكيك من قبل جميع أنواع الشركات باستثناء شركة المحاصة، وضرورة العمل على إصدار تشريعات خاصة بها أو تطويرها، وذلك بهدف معرفة المتعاملين بحقوقهم القانونية، وإنشاء سوق منظم للأوراق المالية الإسلامية، ولكن لم يدرس تطبيقات صكوك الاستصناع في تمويل القطاع العقاري.

دراسة (عمر، ٢٠٠٩) التوريق وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، ويهدف إلى إبراز المفاهيم الأساسية للتوريق، ودوافعه، وإجراءاته، والتكييف الفقهي له، والفرق بين التوريق في المؤسسات التقليدية والمؤسسات الإسلامية، وقد أظهرت أهم النتائج التالية: فمن حيث التسمية: تُسمى توريقاً في المؤسسات التقليدية، وتصكيكاً في المؤسسات الإسلامية، ومن حيث الهدف: فهو نفس الهدف، وهو الحصول على السيولة النقدية اللازمة، ومن حيث نوع الأصول: هي ديون في التوريق، وأعيان ومنافع في التصكيك، ومن حيث الخطوات: تتفق الخطوات العملية بين التوريق، ومن حيث حقوق حملة الصكوك: تمثل ديناً في التوريق، بينما تمثل وثائق ملكية في التصكيك، ولم يدرس تطبيقات صكوك الاستصناع.

دراسة (حمود، ١٩٩٨) الأدوات التمويلية الإسلامية للشركات المساهمة، وتهدف هذه الدراسة إلى إيجاد أدوات تمويلية إسلامية لتمويل الشركات المساهمة تتفق مع أحكام الشريعة، وقد توصلت الدراسة إلى أنه يمكن إيجاد بديل شرعي لسندات القرض الربوية، مثل سندات المضاربة، والمشاركة، وسندات الإجارة... الخ، حيث قدمت هذه الدراسة بديل شرعي لأدوات التمويل الربوي.

أهم ما يميز موضوع البحث عن الدراسات السابقة:

يلاحظ من الدراسات السابقة أنها ركزت على التأصيل الشرعي للصكوك الإسلامية بشكل عام، ولم تركز على دراسة أنواعها وأهميتها، ومدى الاستفادة منها في تغطية الاحتياجات التمويلية لمختلف القطاعات الاقتصادية، ولكن موضوع بحثنا يركز على دراسة صكوك الاستصناع كونها تعد من الأدوات الهامة التي تساعد في حشد وتعبئة الموارد المالية اللازمة واستخدامها في تغطية الاحتياجات التمويلية للقطاع

العقاري، وذلك من خلال تفعيل قدرة شركات الرهن العقاري الفلسطيني والمؤسسات المصرفية على دخول هذا الصناعة.

هيكل البحث: ولغايات تحقيق أهداف البحث تم التقسيم البحث كما يلي:

المبحث الأول/ عقد بيع الاستصناع.

المبحث الثاني/ صكوك بيع الاستصناع.

المبحث الثالث/ التمويل العقاري الفلسطيني.

المبحث الأول: عقد الاستصناع:

تمهيد:

يعد عقد الاستصناع أداة تمويل من أدوات التمويل الإسلامي، فهي تصلح بديلاً شرعي للسندات وشهادات الاستثمار، ولا تقتصر على التمويل العقاري فقط، بل تصلح للتمويل الصناعي، فيستفيد منه إغانة شرائح متنوعة من الناس المنتجين والمقاولين. فهي أداة صالحة للتمويل، حيث تساعد على التخلص من الاقتراض المحرم شرعاً، ودفع الحرج الديني، والإمداد بالسيولة اللازمة.

أولاً/ المفهوم:

لغة: الاستصناع - على وزن استفعال - أي طلب الصنعة من الصانع، بمعنى أن يطلب شخص من شخص آخر صناعة شئ له. والإستغفار طلب المغفرة، والاستمهال طلب المهنة.

ويسمى طالب الصنعة: المستصنع (المتعامل) وقد يسمى الأمر لأنه أمر بالصنع. ويسمى الطرف الثاني: الصانع أو المستصنع إليه، سواء كان ممن يتولى الصناعة بنفسه أو يتولاها عماله في مصنعه، ويقابل مصطلح الاستصناع في القوانين: المقاوله شريطة أن تكون المواد الخام من المقاول وليس من صاحب العمل لأنها تصبح عندها إجارة لا استصناعاً.

ويسمى الشئ المصنوع: المستصنع فيه (عاشور، ٢٠٠٢، ص ٢٢٦).
اصطلاحاً: وهو عقد على مبيع في الذمة اشترط فيه العمل على وجه الخصوص، ويشترط أن تكون المواد الخام من الصانع، وإلا تحول العقد إلى إجارة (عاشور، ٢٠٠٢، ص ٢٢٦).

ثانياً/ مشروعيته:

يرى جمهور الفقهاء أن مقتضى القياس والقواعد العامة لا يجيز عقد بيع الاستصناع، وأنه يمكن تحقيق الهدف منه عن طريق الإجارة أو السلم. إلا أن فقهاء الحنفية يرون أن الاستصناع جائز استحساناً لإجماع الناس عليه، حيث يتعاملون فيه في سائر الاعصار من غير تكبير، كما ورد في السنة النبوية حديث سهل بن سعد الساعدي τ قال: قال رسول الله ρ (استصنع منيراً، وصنعه له بخار اسمه ميمون) (رواه البخاري).

ثالثاً/ شروط الاستصناع:

إضافة إلى الشروط العامة لعقد البيع، يوجد بعض الشروط الخاصة لعقد الاستصناع وهي (عاشور، ٢٠٠٢، ص ٢٢٦):

١. أن تكون المواد الخام والصنعة من الصانع.
٢. يجوز تأخير الثمن أو تقديمه على دفعات حسب المنجز من السلعة المستصنعة.
٣. أن يكون المستصنع معلوماً ببيان جميع مواصفاته من: جنسه، والمادة المصنوعه منه، وقدره، ونوعه، بحيث لا يؤدي إلى خلاف بين طرفي العقد فيما بعد.

رابعاً/ الخطوات التنفيذية للاستصناع:

يمكن توضيح الخطوات العملية لتنفيذ عقد الاستصناع في المصارف الإسلامية كالآتي (ريحان، ٢٠٠٤، ص ٤٦):

١. استلام الطلب من المستصنع متضمناً نوع ومواصفات المستصنع فيه والوثائق اللازمة له كالمخططات والرسوم الهندسية... الخ.
٢. دراسة الجدوى للمشروع، يشمل الدراسة المالية للإيرادات والمصروفات.
٣. في حال موافقة المصرف على التمويل، يستوفى من المستصنع العريون والضمانات الكافية ووثيقة التأمين، ثم يوقع العقد بين الطرفين.
٤. يبرم المصرف عقد مقابلة وع أحد المقاولين الذي تنحصر علاقته بالبنك دون المستصنع.
٥. تستوفى إجراءات الرهن التأميني على العقار.
٦. يستوفى من المقاول خطاب ضمان مصرفي بحسن التنفيذ.

٧. يحجز المصرف نسبة مئوية معينة من الدفعات للمقاول لضمان حسن التنفيذ ونسبة أخرى للصيانة لمدة محددة.

خامساً/ طبيعة التمويل العقاري بصيغة بيع الاستصناع:

أحياناً يحتاج فرد ما إلى تمويل حيث يمتلك قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم ببنائها لحاسبه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الاتفاق، وعندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليها " ربح الاستصناع ". ويمكن توضيح أهم العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع كما يلي:

١. عقد مقاوله بين المقاول (الصانع) وبين الجهة الممولة للبناء (المستصنع) ويسمى عقد بيع الاستصناع.

٢. عقد الاستصناع الموازي، بين طالب البناء (المستصنع له) وبين الجهة الممولة (المستصنع) ويسمى عقد الاستصناع الموازي.

حيث تتمثل أركان عقد الاستصناع الأول (المقاوله) في الآتي:

الإيجاب: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.

موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.

صيغة العقد: الاستصناع.

كما تتمثل عقد أركان الاستصناع الموازي فيما يلي:

الإيجاب: ويصدر من طالب الصنعة ويطلق عليه اسم المستصنع له.

القبول: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع.

موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحوه.

صيغة العقد: الاستصناع الموازي (شحاته، ص ٢).

سادساً/ مجالات تطبيق الاستصناع:

يُطبق الاستصناع في صناعات متطورة وهامة جداً في الحياة المعاصرة، مثل استصناع الطائرات والقطارات والسفن ومختلف الآلات في المصانع الكبرى، كما تستخدم في مختلف الصناعات التي يمكن ضبطها بالمقاييس والمواصفات المتنوعة مثل الصناعات الغذائية (تعليب وتجميد المنتجات الطبيعية وغيرها)، وكذلك يمكن استخدام عقد الاستصناع في إنشاء الإسكان والمباني المختلفة من المجمعات السكنية والمستشفيات والمدارس والجامعات إلى غير ذلك مما يولف شبكة الحياة المعاصرة المتطورة (البنك الإسلامي الفلسطيني، ١٩٩٧، ص ٢٣).

المبحث الثاني: صكوك الاستصناع:

تمهيد:

تُعد صكوك الاستصناع أحد أنواع الصكوك الإسلامية، حيث ظهرت من خلال الدراسة التي وضعت اللبنة الأولى الموسومة: "سندات المقارضة" والذي قدم ضمن مشروع قانون البنك الإسلامي الأردني المؤقت رقم (٣) لسنة ١٩٧٨م، وبدأت محاولة تطبيق هذه الفكرة بالتعاون مع وزارة الأوقاف الأردنية، إذ اعتمدت سندات المقارضة أسلوباً مناسباً لأعمار الممتلكات الوقفية، ونتج عن ذلك، إصدار القانون المؤقت رقم (١٠) لسنة ١٩٨١م، وتبع هذه المحاولة مساهمة البنك الإسلامي للتنمية في دراسة هذه الفكرة بالتعاون مع المجمع الفقهي الإسلامي الدولي في دورته الثانية، والتي بموجبه أصدر المجمع قراره رقم (٥) ١٩٨٨/٨/٤٥م بشأن سندات المقارضة (المجلس العام للبنوك الإسلامية، ٢٠١٠م، ١-٥)، بالإضافة إلى ذلك هناك العديد من التجارب في الدول الإسلامية مثل باكستان، والسودان، وتركيا، كذلك العديد من الدراسات، وأهمها: الكتاب الموسوم: "الأدوات التمويلية الإسلامية للشركات المساهمة"، والكتاب الموسوم: "سندات الإجارة والأعيان المؤجرة"، والكتاب والموسوم: "المعايير الشرعية" (هيئة المحاسبة والمراجعة المالية الإسلامية، ٢٠٠٧م، ٢٨٥-٢٩٨).

أولاً/ المفهوم:

لغة: أصك وجمعه صكوك وصكاك، وتعني: وثيقة اعتراف بالمال المقبوض أو نحوه، أي وثيقة تثبت حقاً في ملك، والصكاك إما أن يكون: حافظ الصكوك أو كاتب الصكوك أو تسديد الصكوك (مسعود، ١٩٨٦م، ص ٩٢٦-٩٢٧).

اصطلاحاً: هي " وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لاستخدام حصيلة الاكتتاب فيها في تصنيع سلعة معينة، ويصبح المصنوع مملوكاً لحملة الصكوك " (هيئة المحاسبة والمراجعة المالية الإسلامية، ٢٠٠٧م، ص ٢٨٩).

ثانياً/ المصطلحات ذات الصلة:

تتردد مصطلحات معاصرة حول مفهوم الصكوك الإسلامية، فمنها ما يطلق عليها التصكيك أو التوريق أو التسديد، وكلها تستعمل كمصطلحات مترادفة لمعنى واحد، ونحن اعتمدنا مصطلح الصكوك في هذا البحث.

ثالثاً/ مشروعيتها:

وقد أجازت صكوك الاستصناع في أنها تمثل حصة من أعيان، إذ وضع المعيار الشرعي رقم (١٧) العلاقة بين طرفي العقد، وبيان ذلك كالاتي: المصدر لتلك الصكوك هو الصانع (البائع) والمكتتبون فيها حملة الصكوك (المشتررون) للعين المراد صنعها، وحصيلة الاكتتاب تكلفه المصنوع، ويملك حملة الصكوك العين المصنوعة، ويستحقون ثمن بيع العين المصنوعة في الاستصناع الموازي (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ٢٠٠٧م، ص ٢٩٢).

رابعاً/ أهميتها الاقتصادية (القره داغي، ٢٠٠٩):

١. تلبى احتياجات الدولة في تمويل المشاريع اللازمة بدلاً من سندات الدين.
٢. يثري بها الأسواق المالية لأنها الطرف المكمل للأسهم، والبورصة.
٣. تعد من الأدوات الهامة في تنويع المصادر المالية للمؤسسات والحكومات.
٤. أن الوصول بفكرتها إلى التداول العالمي يوضح مدى سعة النظام الإسلامي.

خامساً/ طرق التصكيك:

تصدر الصكوك أما وفق طريقة التصكيك العام أو التصكيك المباشر: حيث تصدر الصكوك لغاية جمع الموارد المالية اللازمة لغرض إنشاء مشروع استثماري معين، وهذا يتم من خلال طرح الصكوك - على أساس عقد شرعي - في السوق الأولي لتكون حصيلة الاكتتاب رأس المال اللازم للمشروع المراد إنجازه، وهذا ما يميز التصكيك الإسلامي عن التوريق التقليدي.

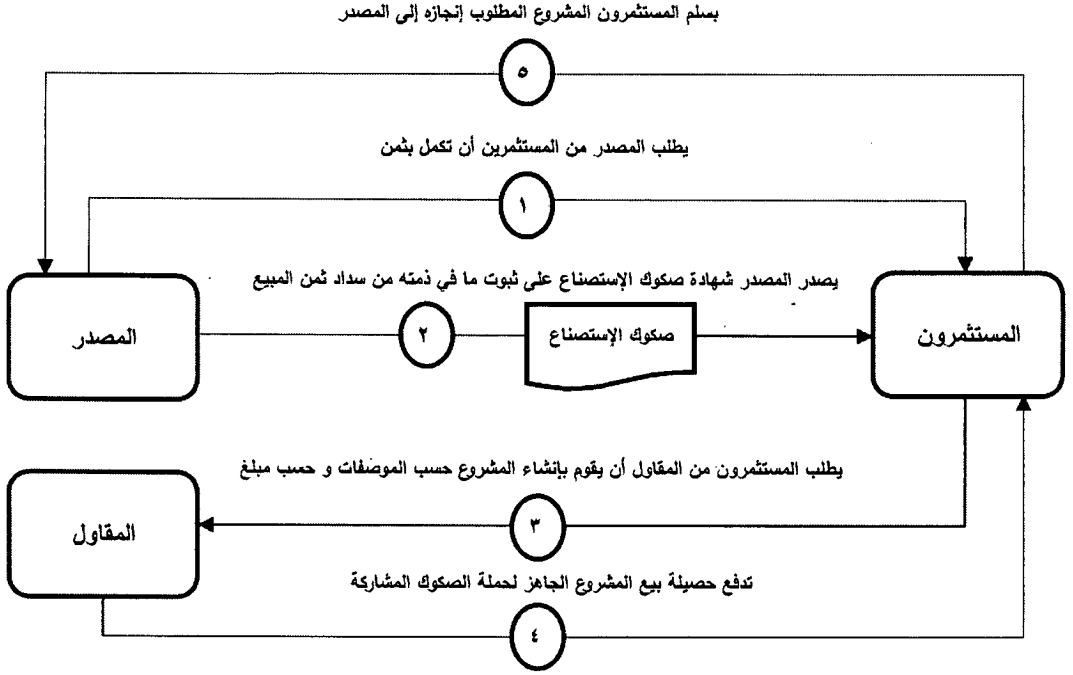
وأما الصكوك بطريقة التصكيك الخاص أو التصكيك الغير مباشر: وتصدر الصكوك هنا لغاية تسييل المشاريع القائمة لغرض الحصول على السيولة النقدية اللازمة، وهذا يتم من خلال تحويل الأصول - المدرة للدخل - إلى وحدات متساوية تتمثل في الصكوك، ومن ثم طرحها في الأسواق المالية لجذب الأموال، وبهذا المفهوم يعد أساس التصكيك (حامد، ٢٠٠٥م، ص٢٦).

سادساً/ الإجراءات التنظيمية للتصكيك:

١. مرحلة الإصدار: يبدأ التفكير في التصكيك من قبل شركة يطلق عليها البادئ (المحتاج إلى سيولة)، وعناصر هذه المرحلة (عمر، ٢٠٠٩م، ص٧-٨):
 - أ. تحديد هدف التصكيك للمفاضلة بين التصكيك ومصادر التمويل الأخرى، وتكلفة الاستشارات وقبل وأثناء التنفيذ، وأتعاب وكالة التصنيف الائتماني.
 - ب. تحديد نوع وحجم الأصول القابلة للتصكيك، وذلك بعد قرار تصكيك أصولها.
 - ج. إعداد دراسة الجدوى، وتشمل العقود التي سيتم التعامل بها.
 - د. دور وكالة التصنيف الائتمانية في تصنيف الأوراق المالية المراد إصدارها لتحديد السعر العادل لها، وجدارتها الائتمانية، ودرجة مخاطر الاستثمار.
 - هـ. معالجة مخاطر الاستثمار فيها، والتي يمكن أن تؤثر على إقبال المستثمرين.
٢. مرحلة التداول: أي انتقال الصك من يد إلى يد بطريق البيع مباشرة أو وسيط، ويترتب عليها جميع الحقوق المشروعة للمالك في ملكه، وله أن يبيع الصك بالقيمة المتراضي عليها، سواء كانت بالقيمة الاسمية أو السوقية أو أكثر أو أقل مع مراعاة أحكام الشريعة (نقاشي، ٢٠٠٩م، ص٦٠).

٣. مرحلة الإطفاء: وهي شراء الصك في تاريخ استحقاقها، ويتم عند طرح الصكوك تقوم جهة الإصدار بالتعهد بإعادة شرائها عند الطلب، وقد يحصل التعهد من طرف آخر، وفي كلا الحالتين يتطلب الاسترداد والتعهد بإعادة الشراء، ويعتبر هذا التعهد ملزم لمن صدر عنه، وقد نص مجمع الفقه الإسلامي على جواز قيام جهة الإصدار في فترات دورية معينة بإعلان موجه إلى الجمهور تلتزم بمقتضاه بشراء الصكوك بالقيمة السوقية أو الاسمية، إذ لا يوجد مانع شرعاً من غير أن يلتزم بها شريطة أن لا تتعهد الجهة المصدرة له، أما إذا كان من التعهد بالشراء بالقيمة الاسمية من طرف آخر يجوز لأنه ضمان من قبل طرف ثالث، شريطة ألا يكون الطرف الثالث مملوكاً من قبل الجهة المصدرة له أكثر من ٣٠% من رأس مال المصدر.

سابعاً/ طرق الإطفاء التصكيك: ويمكن أن تسدد بطريقة التتضيض (التصفية): حيث يتم تكوين مخصص خاص به ليدفع مرة واحدة الأرباح وقيمة الصك لحامله في تاريخ الاستحقاق. أو تسدد بطريقة بالتقويم الدوري: حيث يتم الدفع دوري، وتعتبر المبالغ المدفوعة دفعات تحت الحساب، وتنزل القيمة المطفأة من قيمته الاسمية للصك، وتقسّم العوائد إلى قسمين: قسم يوزع على حامل الصك كأرباح، والثاني: مقابل إطفاء جزئي لقيمة الصك، وفي نهاية فترة الإصدار يكون حامل الصك قد استرد أصل قيمة الصك مع أرباحها (الأمين، ١٩٨٨، ص ٨٩).



شكل رقم (١)

نموذج تنظيم صكوك الاستصناع (لال الدين، الصكوك، ص ٣٤)

ثامناً/ مجالات التطبيق:

فتح باب الاستصناع. مجالات واسعة إمام القطاع الخاص والقطاع العام لتمويل صناعات هامة في حياتنا، كاستصناع الطائرات، والسفن، والعقارات، كما يمكن استخدامه في إنشاء المباني السكنية، والمستشفيات، والمصانع، وبشكل عام يمكن استخدامه في مختلف الصناعات ما دام يمكن ضبطها بالمقاييس والمواصفات، مثل الصناعات الغذائية، ويمكن للشركات إصدار صكوك استصناع بهدف تجميع الموارد المالية لاستصناع المباني وعلى أساس أن يشتري لها المكتتبون ما يرغبون فيه بتوكيلهم جهة معينة، والشركة تتعهد بشراء المصنوع بالبرح الذي تعرضه (خوجه، ١٩٩٥، ص ٥٨).

المبحث الثالث: التمويل العقاري الفلسطيني

تمهيد:

شهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة نمواً وانتعاشاً ملحوظاً، حيث بلغت نسبة قروض التمويل العقاري نحو (٤٧.٥%) من الناتج المحلي الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي، ونحو (٧٠%) في أمريكا وبريطانيا واستراليا...، كما شهد ذلك النشاط نمواً متزايداً في الدول النامية ولكن بنسب أقل من نسب الدول المتقدمة، حيث مثل نحو (١٠%) من الناتج المحلي في دول مثل الصين والمكسيك وتايلاند، في حين بلغ نحو (٢٠%) في دول مثل شيلي وكوريا وماليزيا وجنوب إفريقيا...، وقد ساهم عدو عوامل في انتعاش نشاط التمويل العقاري كان أهمها، ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي، وعمليات التحرر المالي والخصخصة وزيادة المنافسة، وتباطؤ معدلات التضخم وانخفاض سعر الفائدة مما يساعد على انخفاض تكلفة الشراء أو البناء، بالإضافة إلى تغير العوامل السكانية نتيجة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية. ويوجد العديد من أنظمة التمويل العقاري في العالم من أهمها، أولاً: نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل، وهو يسمح للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط الشهري لسداد أصل القرض، ويطبق هذا النظام في أمريكا ويمثل نحو (٢٠%) من الإقراض العقاري هناك، وثانياً: نظام التمويل العقاري المرن، وهو نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري أو القروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلاً من الفائدة وهو مطبق في استراليا وبريطانيا، وثالثاً: نظام التمويل العقاري العكسي، وهو يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من الجهة الممولة طوال الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة الممولة دون الحاجة إلى بيع العقار، وهو مطبق في الدول التي يرتفع فيها متوسط الأعمال، ورابعاً: تمويل قيمة العقار بالكامل، وهو يتيح التمويل (١٠٠%) من قيمة العقار، ويطبق هذا النظام في بولندا (السيبي، ٢٠١٠، ص ١٠-١١). وأما سوق العقارات في فلسطين، فقد شهد سوق العقارات خلال فترة التسعينيات إقبالاً متزايداً على الاستثمار

العقارى، وساعد على ذلك السياسة التي انتهجتها السلطة الفلسطينية، إذ عملت على توفير الأراضي لبناء وحدات السكنية، وإمدادها بالمرافق سواء كان في العقارات القائمة أو الجديدة، وتحفيز قطاع أعمال المقاولات العام والخاص... الخ.

أولاً/ المفهوم:

ولتوضيح في هذا النوع من التمويل يجب التفريق بين التمويل الممنوح لتطوير الأراضي والعقارات وبين التمويل الممنوح للإنشاءات بغرض الاستثمار، ونحن نقصد في بحثنا هذا التمويل المخصص لغايات إقامة الأبنية السكنية والتجارية والصناعية بغرض الاستثمار، وتكون ضماناته الرئيسية، هو الرهن العقارى الممول (البنك التجاري الدولي، ١٩٩٨، ص ٤٤-٤٧)، أي حاجة الأفراد أو المؤسسات إلى تمويل شراء أو تصنيع عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة) إلى مؤسسة مالية أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة.

ثانياً/ الأهمية الاقتصادية:

يرجع أهمية الدولة من تشجيع الاستثمار العقارى إلى أن القطاع العقارى يمثل محوراً رئيسياً من محاور التنمية الشاملة في الاقتصاد، وذلك لوجود علاقات متشابكة بينه وبين العديد من الأنشطة الاقتصادية الأخرى، إذ يرتبط القطاع العقارى والمقاولات بنحو (٩٠%) نشاط وصناعة أخرى مثل أنشطة حديد التسليح، والأسمنت، والأخشاب، والزجاج، والسيراميك، والألمونيوم، والأثاث، وغيرها من الصناعات والحرف الأخرى. وبالإضافة إلى أهميته الاقتصادية الكبرى، كما للقطاع العقارى بعد اجتماعي لكونه يرتبط بالاحتياجات الضرورية للمواطنين في توفير المسكن المناسب، ويعد من الأنشطة التي تحتاج إلى الاستخدام كثيف لعنصر العمل بما يسهم في رفع مستوى التشغيل، الأمر الذي يؤدي إلى إنعاش الصناعات المرتبطة بالاستثمار العقارى وبالتبعية الاقتصاد القومي، مما يؤدي زيادة الموارد بموازنة الدولة (السياسي، ٢٠١٠، ص ١٢).

ثالثاً/ العوامل المؤثرة على العقارات:

يمكن تقسيم العوامل التي تؤثر على أسعار العقارات إلى ثلاثة أنواع وهي: العوامل الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية، وتفصيل ذلك ما يلي:

١. العوامل الاقتصادية: وتقسّم هذه العوامل إلى المتغيرات التي تؤثر على الطلب والعرض من العقارات، ويمكن إجمال ذلك فيما يلي:

(أ). معدل نمو السكان: فمن الطبيعي أن يزداد الطلب على العقارات نتيجة زيادة سكان بلد معين، وتنتج الزيادة في عدد السكان عن عاملين: التكاثر الطبيعي والهجرة من وإلى البلد، وأما بالنسبة لعامل التكاثر الطبيعي، فإن نتيجة النمو الموجب بعدد السكان (أي أن معدلات الولادة تفوق معدلات الوفاة) لا بد وأن تؤدي إلى تكوين أسر جديدة، والجدير بالذكر أن معدل الزيادة الطبيعية للسكان في فلسطين هي حوالي (٣.٧%) سنوياً إذ تمثل من أعلى المعدلات الزيادة السكانية في المنطقة، ومن ثم فالمتوقع أن يزيد الطلب على العقارات بمعدل لا يقل عن هذه النسبة. وأما العامل الثاني، الهجرة من وإلى البلد، فمن المتوقع أن يواجه سوق فلسطين زيادة في عدد السكان، وذلك من خلال التسوية السياسية التي يمكن أن تحدث، التي تشمل عودة بعض اللاجئين الفلسطينيين إلى الأراضي الفلسطينية، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات في السوق الفلسطيني (معهد الدراسات المصرفية، ١٩٩٣، ص٤-٥).

(ب). حجم السيولة لدى الجمهور: يتوقع المحللون لقطاع العقارات أن يزداد حجم التداول فيه إذا ما ارتفع حجم السيولة المتداولة لدى الجمهور، فعندما تزداد الأرصدة النقدية بين يدي الجمهور فإنه يقبل على شراء العقارات كأحد منافذ الاستثمار المتاح داخل الاقتصاد الوطني، ويمكن تقسيم المشترين للعقارات إلى نوعين: إذ يهدف القسم الأول من المشترين إلى البناء لاستغلال العقار إما لأغراض سكنية أو تجارية، بينما يهدف القسم الثاني من المشترين إلى إعادة بيع العقار لغرض الاستثمار، والعكس صحيح في حال انحسار مستوى السيولة. ولكن عند النظر في أوضاع السيولة المتاحة للسلطة الفلسطينية، نجد أنها تعتمد بشكل كبير على مصدرين

أساسيين هما (إيرادات المقاصة والمنح والمساعدات)، وكلاهما يعتبر خارج نطاق السيطرة المباشرة للسلطة الفلسطينية إلى حد كبير من منظور آليات ومواعيد تدفقهما، فإيراد المقاصة الذي يعد ممولاً رئيسياً - إذ تمثل نصف الإيرادات العامة والمنح - تتم جبايتها من الجانب الإسرائيلي، الذي يرهن ذلك بالعوامل السياسية، مما يؤدي إلى إضعاف أوضاع السيولة لدى السلطة الوطنية الفلسطينية، وتعتمد أوضاع السيولة على مصدر آخر غير موثوق يتمثل في المساعدات الخارجية، والذي تتسم هي الأخرى بالتذبذب وعدم الاستقرار، لارتباطها بالأوضاع الاقتصادية والسياسية، وبالتالي تشكل مصدر خطر على حالة السيولة لدى السلطة الفلسطينية، لذلك تعتمد السلطة الفلسطينية على الجهاز المصرفي في تمويل العجز المالي، نظراً لعدم وجود بدائل وأدوات تمويل أخرى متاحة أمام الحكومة، كالسندات والأذونات، حيث ارتفعت ودائع الجمهور لتصبح ٨.١٨١ مليون دولار (سلطة النقد الفلسطينية، ٢٠١٢، ص٢٢).

(ج). التضخم: يحاول المستثمرون حماية القوة الشرائية لمدخراتهم عندما يتوقعون ارتفاع أسعار السلع والخدمات في المستقبل، والوسيلة التقليدية لتحقيق ذلك هو التخلص من الأرصدة النقدية واستبدالها بموجودات عينية على اعتبار أن الموجودات العينية لديها فرصة أكبر للمحافظة على القوة الشرائية للنقد. ولعل من أهم فرص الاستثمار التي يقبل عليها المستثمرون ليتسنى لهم حماية القوة الشرائية لمدخراتهم هي فرصة الاستثمار في العقارات (معهد الدراسات المصرفية، ١٩٩٣، ص٩). وأما فيما يتعلق بمعدل التضخم، فقد شهدت فلسطين تضخماً بلغ (٩.٠%) في الربع الثالث لعام ٢٠١٣، ويأتي هذا التضخم نتيجة ارتفاع الأسعار في الأراضي الفلسطينية (سلطة النقد الفلسطينية، ٢٠١٣، ص٥).

(د). عوامل الإرث وإزالة الشيوخ: يؤدي تقسيم وفرز الأراضي الكبيرة إلى مساحات وقطع اصغر إلى دخول سوق العقارات من بيع وشراء، ومن المعلوم أن إزالة الشيوخ عن الأراضي القريبة من المدن والتجمعات السكانية، فإن أسعار الأراضي ستميل للانخفاض، وكذلك عندما تتغير القوانين المتعلقة بفرز وتقسيم الأراضي فإنه ستتأثر أسعارها (معهد الدراسات المصرفية، ١٩٩٣، ص١٦).

٢. العوامل الاجتماعية: تلعب الدوافع الاجتماعية دوراً هاماً في التأثير على الطلب والعرض على العقارات ولاسيما العقارات المخصصة لأغراض سكنية، ومن أهمها: (أ). الرغبة في الاستقرار: يشعر معظم الناس بالاستقرار عندما يتم اقتناء أرض إقامة سكن عليها يؤويهم وأسرهم، إذ يعطيهم إحساساً مرضياً في الطمأنينة، وهذا سيؤدي حتماً إلى تجاه تصاعدي في أسعار العقارات في المدى الطويل. (ب). المكانة الاجتماعية: ثبت في الحياة الاجتماعية بأن المكانة الاجتماعية في عين المجتمع المحيط بالأسرة ترقى بالصعود إذا كانت الأسرة تملك منزلها الذي تسكن فيه بالمقارنة مع الأسرة المستأجرة له، وهذا أمر طبيعي في السلوك الإنساني وبالتالي فهو سلوك عام، بالرغم أنه قد لا ينطبق على حالات فردية منعزلة، فإن الطلب على العقارات لأغراض سكنية سيظل قائماً لتلبية هذه الرغبة في حدود معينة (معهد الدراسات المصرفية، ١٩٩٣، ص ٢٠).

٣. العوامل السياسية: تؤثر الأحداث السياسية على حركة أسعار السلع والخدمات في العالم، فعندما يتوقع السوق بأن يمر البلد في حالة عدم استقرار سياسي، فإن بعض البائعين قد يسارعوا بعرض عقاراتهم للبيع، وإذا لم يستجب الطلب للعرض، فإن أسعار العقارات تنخفض، والعكس صحيح (معهد الدراسات المصرفية، ١٩٩٣، ص ٢١).

رابعاً/ سوق العقارات في الاقتصاد الفلسطيني:

يعتبر السوق العقارى أحد الأسواق الهامة والمؤثرة في النظام الاقتصادي والاجتماعي بصفة عامة، حيث أن الحصول على مسكن يعد من الأمور الأساسية لأي فرد، نظراً لما يمثله من تحقيق للاستقرار الأسري والاجتماعي. وقد مرى السوق العقارى الفلسطيني في فترات متوالية، حيث طرأ تغيرات جذرية في كافة العلاقات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، فمن بعد الحرب العالمية الأولى تعرضت فلسطين إلى الانتداب البريطاني واستمر لعام ١٩٤٨م، ومنذ ذلك التاريخ مروراً لعام ١٩٦٧م، أيضاً تعرضت فلسطين إلى احتلال من الصهاينة، تعرض خلالها القطاع العقارى إلى العديد من التغيرات التي طرأ على سياسة الإسكان، فظهرت قوانين وتعليمات صادرة من قوات الاحتلال الإسرائيلي، وهي ضد مصلحة المجتمع الفلسطيني أي غير منظمة للعقارات، ونتيجة لذلك ظهرت مناطق شاسعة من المخيمات (مناطق

عشوائية) وتقدر مساحتها أكثر من النصف من المساحة الكلية للأرض، كما ظهرت أنواع عديدة من الأراضي والعقارات، فمنها أراضي وعقارات يوجد بها طابوا مع وجود مشاكل عليها تتعلق بإزالة الشبوع، وأراضي وعقارات وقف خيري، وأراضي وعقارات تخضع للحاكم العسكري، وأراضي وعقارات إيجار تسعة وتسعون عاماً... الخ، واستمر الحال لحين عودة السلطة الفلسطينية في عام ١٩٩٣م ضمن اتفاقية السلام (أوسلو) عندها شهد السوق العقاري الفلسطيني طفرة كبيرة كانت نتيجتها أن اجتذبت الكثير من رؤوس الأموال من الخارج واستثمارها في الداخل ضمن المناطق الواقعة تحت سيطرة السلطة الوطنية الفلسطينية، لذا فقد كان من الطبيعي أن تتجه رؤوس الأموال إلى صناعة البناء والتشييد التي كانت من أولويات واهتمامات معظم المستثمرين الذين تسابقوا في إقامة المشروعات الصناعية والتجارية والإسكانية داخل المدن القائمة... الخ، ومن هنا فإن العشوائية في إقامة المشروعات التي تعتمد على أسلوب التقليد والمحاكاة والتي أستهدف تحقيق الربح السريع من وراء إقامة آلاف المشروعات التي احتلت من بينها إقامة الوحدات الفاخرة نسبة ملحوظة لم تكن محل طلب حقيقي، فضلاً عن إغراق السوق بالآلاف من الوحدات السكنية على مختلف مستوياتها سواء داخل المدن أو بالمجتمعات الجديد...، وانعكست حالة السوق، فبعد أن استفحلت مشكلة الإسكان كنتيجة طبيعية للزيادة الكبيرة والسريعة في عدد السكان وحالة عدم الاستقرار السياسي المستمرة، إضافة إلى حالة العدوان الإسرائيلي على مناطق السلطة أصبح عرض الوحدات السكنية لا يقابله الطلب المناسب، وتجمد رؤوس الأموال، وارتفاع أثمان الوحدات السكنية المعروضة للبيع مقارنة بالدخل المحدود... الخ (السيامي، ٢٠١٠، ص ٢١-٢٢)، ويمكن القول أن السوق العقاري الفلسطيني أصبح حالياً يجمع بين العديد من المتناقضات تتمثل في وجود طاقات معطلة واحتياجات فعليه يمكن أن تبعث الحركة في السوق إلا أنها لا تجد احتياجاتها من التمويل اللازم.

خامساً/ أنواع الأراضي: يمكن تقسيم الأراضي إلى الأنواع التالية:

١. أراضي طابو: وهي الأرض التي تعتبر رقبة الأرض، وما في بطنها ملكاً لصاحبها.
٢. أراضي ميرى: وهي الأرض التي تعتبر رقبة الأرض فقط ملكاً لصاحبها، أما ما دون ذلك فهو ملكاً للدولة.
٣. أراضي مالية: وهي أرض يتواجد عليها الناس ويشغلونها منذ عشرات السنين ويدفعون عليها ضرائب للدولة، وتسمى قديماً ضريبة الوركو أي أرض يضعون الناس أيديهم عليها منذ عشرات السنين، ويطلق عليها بالعامية أرض جدية أي يتوارثونها أبا عن جد.
٤. أراضي وقف: وهي أرض كان يملكها الناس ثم أوقفوها بمحض إرادتهم، كذلك قامت في عهد الخلافة بوقف أراضي كثيرة لخدمت الإسلام.
٥. أراضي حكومية: وهي الأرض التي تملكها الدولة تحت اسم سيادة الحاكم العام، وقديماً في زمن الانتداب البريطاني كانت تحت اسم المندوب السامي، وقد لعبت هذه الأراضي دوراً كبيراً في استيعاب هجرة اليهود إلى أرض فلسطين (بدوي، ص ١٢)

سادساً/ الإطار التشريعي والمؤسسي للتمويل العقاري الفلسطيني:**١. الإطار التشريعي للتمويل العقاري:**

يعتبر التمويل العقاري الفلسطيني حديث النشأة، حيث يمارس نشاطه من خلال ثلاثة شركات وهم: "شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري" والشركة التابعة لها "شركة تمويل الرهن العقاري الفلسطينية"، والشركة مملوكة بالكامل للقطاع الخاص وبنسبة ١٠٠%، بالإضافة إلى وجود "شركة الأمل للرهن العقاري والإقراض الميسر" والشركات التابعة لها. ومع نهاية عام ٢٠١٢م سجلت أرباح الشركة نمواً بمعدل ٢٨.٦% مقارنة مع العام السابق لتصل إلى ٤٥٢ ألف دولار، كما نمت موجوداتها بنسبة ١٠.١% لتصل إلى ٣٧.٥ مليون دولار أمريكي (سلطة النقد الفلسطينية، ٢٠١٢، ص ٣٤)، كما شهد عام ٢٠١٢ إطلاق منظومة تشريعية وقانونية متكاملة لقطاع تمويل الرهن العقاري، حيث صادق مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطيني على مشروع قانون الرهن

العقاري الفلسطيني، وتعل أثرها أصدرت بعض التعليمات لتنظيم هذا القطاع، أهمها تعليمات ترخيص شركات الرهن العقاري الفلسطيني والوسطاء والمخمنين العقاريين رقم (٢/٧/ ت ر ع) لعام ٢٠١٢م، وتعليمات تحدد كفاية رأس المال لشركات الرهن العقاري رقم (١/٨/ ت ر ع) لعام ٢٠١٢م، وتعليمات مخصصات القروض لشركات تمويل الرهن العقاري رقم (٩/ ت ر ع) لعام ٢٠٠٧م، وذلك لضمان استقرارها وتطورها لتصبح أحد المكونات الأساسية الفعالة في النظام المالي الفلسطيني، بالإضافة إلى ترخيص ١٠ مخمنين جدد ليصل إلى ٤١ مخمناً مع نهاية عام ٢٠١٢.

جدول رقم (١)

أبرز مؤشرات الأداء لقطاع الرهن العقاري خلال ٢٠٠٨-٢٠١٢

البيان	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢
الموجودات	٤٠	٣٧.٩	٣٨.٧	٣٧.١	٣٧.٥
حقوق المساهمين	٢٢.٨	٢١.١	٢١.٧	٢١	٢١.٥
ربح السنة	٥٣	٤٤	٣٤	٣٥	٤٥
حقوق الملكية/ الأصول	٥٧	٥٥.٧	٥٦.١	٥٦.٦	٥٧.٣
العائد على الموجودات	١.٣	١.٢	٠.٨	٠.٩	١.٢
العائد على حقوق الملكية	٢.٣	٢.١	١.٦	١.٧	٢.١
الموجودات/ صافي التسهيلات المصرفية	٢.٣	١.٧	١.٤	١.١	٠.٩

في سياق آخر، بدأت سلطة النقد منذ عام ٢٠١١ بالتشغيل التجريبي لقاعدة البيانات الخاصة بتمويل قروض الإسكان والرهن العقاري، والتي تهدف إلى تقليل المخاطر وتجنب أية أزمة قد تنتسب بها في المستقبل على غرار أزمة الرهن العقاري في أمريكا لعام ٢٠٠٨ (سلطة النقد الفلسطينية، ٢٠١٢، ص ٣٥).

٢. الإطار المؤسس لمنظومة التمويل العقاري:

وقد حدد القانون الجهات التي يجوز لها مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكامه، وبعد القيد في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وهم:

- (أ). الأشخاص الاعتبارية العامة والتي يدخل هذا النشاط ضمن أغراضها.
 (ب). شركات الرهن العقاري التي ترخص وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري.

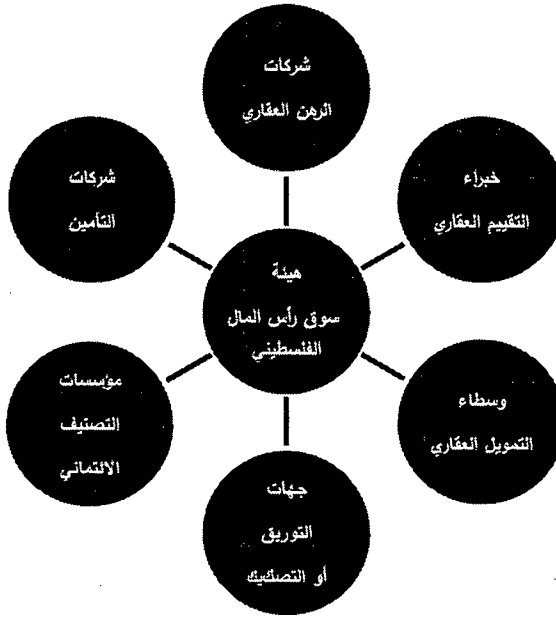
(ج). البنوك المسجلة لدى سلطة النقد، ويجوز لها موازلة نشاط التمويل العقارى دون اشتراط القيد، إذ تظل خاضعة لإشراف ورقابة سلطة النقد دون غيره.

سابعاً/ عناصر التمويل العقارى:

وتتمثل عناصر التمويل العقارى عامةً فيما يلي (السيسي، ٢٠١٠، ص٤٥):

١. طالب التمويل العقارى.
٢. مقدم التمويل العقارى.
٣. موضوع التمويل العقارى.
٤. صيغة أو شكل التمويل العقارى.

ويضبط العلاقات السببية بين هذه العناصر مجموعة من الشروط يحددها القانون الوضعي، وكذلك الأعراف السائدة في كل مجتمع.



شكل رقم (٢)

مكونات منظومة التمويل العقارى الفلسطيني

ثامناً/ الاحتياجات التمويلية للقطاع العقاري:

ويحتاج القطاع العقاري إلى مختلف الصور التمويل في شتى الاتجاهات والمراحل، وتختلف طبيعة الاحتياجات التمويلية التي تعرض للأنشطة العقارية تبعاً لاختلاف طبيعة الحاجة إليها، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- تمويل المواد الخام اللازمة.
- تمويل المباني والإنشاءات اللازمة.
- تمويل السيارات والمركبات اللازمة (الدماغ، ٢٠٠٦، ص ٣١-٣٢).

تاسعاً/ شروط التمويل العقاري (البنك التجاري الدولي، ١١٩٨، ص ٤٥):

١. يقدم هذا التمويل لغايات إقامة الأبنية السكنية والتجارية والصناعية بغرض الاستثمار، وتكون ضماناته الرئيسية هي الرهن العقاري.
٢. أن يكون الممول مالكاً للأرض المنوي إقامة البناء عليها، حيث لا يمنح تمويل لشراء الأرض المنوي إقامة البناء عليها بغرض الاستثمار.
٣. أن لا تكون الأراضي خارج التنظيم أو أرض ميري أو زراعية.
٤. أن لا تكون الأراضي والعقارات المطلوب تمويلها مشاع أو عليها أي مشاكل قانونية أو قضائية أو عوائق تمنع التصرف فيها.
٥. لا يصرف أي جزء من التمويل قبل استكمال الإجراءات القانونية لرهن العقار الضامن للتمويل وغالباً ما يكون أرض المشروع وما عليها.
٦. يصرف التمويل تدريجياً بما يتماشى مع مراحل الانجاز واستناداً إلى المعايينات التي يجريها الخبراء لتقدير مدى تناسب الدفعة المطلوب صرفها من التمويل مع ما تم انجازه من أعمال التي تعتبر ضامنة لها.

عاشراً/ صيغ التمويل العقاري المعاصرة:

يوجد عدة صيغ للتمويل العقاري شائعة في بلدان العالم، أهمها (شحاته، ص ٢):

١. صيغة التمويل العقاري بالقروض بفائدة، وجرى العرف على أن يطلق عليها قروض العقارات أو قروض الإسكان أو التمويل العقاري.

٢. صيغة التمويل بالمشاركة، حيث يقدم طرف الأرض القابلة للبناء، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم للبناء، على أن يوزع ناتج المشاركة بينهما حسب الاتفاق والتراضي.

٣. صيغة التمويل بالبيع الآجل، حيث تقوم الجهة البائعة أو الصانعة للشئ المطلوب بالحصول على ثمنه على أقساط يتم الاتفاق عليها، ويطلق على ذلك اسم البيع الآجل أو البيع بالتقسيط.

٤. صيغة التمويل بالمرابحة لأجل (بيع المرابحة لأجل للآمر بالشراء)، حيث تقوم جهة مالية بتمويل شراء عقار بناء على طلب من شخص ما وتتملكه ثم تقوم بإعادة بيعه بالآجل مقابل إضافة عائد إلى الثمن الأصلي يسمى ربح المرابحة ويقوم الشخص بسداد الثمن آجلاً.

٥. صيغة التمويل بالاستصناع والاستصناع الموازي، حيث تقوم جهة مالية بتمويل تصنيع عقار لحساب شخص آخر على أن يسدد قيمة الشراء المصنع على آجال يتم الاتفاق عليها، وهذا هو موضوع بحثنا.

الحادي عشر/ مشاركة البنوك في نشاط التمويل العقاري:

حيث بلغ حجم القروض الممنوحة للإسكان والرهن العقاري ٦٠١ مليون دولار وبلغ المستغل منها حوالي ٤٩٢ مليون دولار، وبذلك بلغت النسبة ١١.٧% من إجمالي الائتمان الممنوح من المصارف العاملة في فلسطين لعام ٢٠١٢م، وتعكس هذه النسبة عدم وجود تركيز ائتماني في قطاع الإسكان وإنما تتوافق مع تعليمات سلطة النقد التي تحدد سقف التركيز الائتماني في قطاع اقتصادي عند ٢٠% من إجمالي الائتمان الممنوح، كما يشار إلى أن نسبة القروض المتعثرة في محفظة القروض الإسكان والرهن العقاري قد ارتفعت من ١.٣% من إجمالي المحفظة المستغلة في العام ٢٠١١ إلى ٢.٩% في العام ٢٠١٢، وبالرغم من ذلك فإن نسبة التعثر في محفظة قروض الإسكان والرهن العقاري تبقى منخفضة ولا تعكس مخاطر عالية، وتبقى دون نسبة التعثر الكلية في إجمالي محفظة الائتمان والبالغة ٣.١% في العام ٢٠١٢م، كما أن الضمانات المأخوذة مقابل هذه القروض وإجراءات التحوط التي تتخذها المصارف كفيلة في مواجهة المخاطر المرتبطة بهذه المحفظة، وأهم هذه الإجراءات المخصصات المكونة لمقابلة القروض المتعثرة والبالغة ٣.٦ مليون دولار

في العام ٢٠١٢م (حيث شكلت ١٨.٤% من قيمة القروض المتعثرة في المحفظة). ويتحليل محفظة قروض الإسكان والرهن العقاري حسب جنسية المصارف، يلاحظ أن حصة المصارف المحلية من هذه المحفظة بلغت ٣٩% مقارنة بحوالي ٦١% للمصارف الوافدة، مما يستلزم رفع كفاءة وجودة القرار الائتماني بالإضافة إلى زيادة قيمة الائتمان لدى المصارف المحلية (هيئة سوق رأس المال، ٢٠٠٤).

جدول رقم (٢)

محفظة قروض الإسكان والرهن العقاري لدى المصارف (٢٠١١-٢٠١٢)

القروض المستغلة المتعثرة	قيمة القروض	عدد القروض المتعثرة	المستغل منها	قيمة لقروض	عدد القروض \$	السنة	جنسية المصارف
%١	١.٥	١٠٧	١٤٤.٤	١٨٦.٨	٧٢٤٧	٢٠١١	المصارف المحلية
%٣.٤	٦.٠	١١٦	١٧٥.٦	٢٣٤.٠	٧٥٠.٨	٢٠١٢	المصارف الوافدة
%١.٤	٣.٧	٣٩	٢٥٩.٦	٣٠٠.٤	٤٨٢١	٢٠١١	الإجمالي
%٢.٦	٨.١	٦٢	٣١٦.٧	٣٦٧.٩	٥٢١٨	٢٠١٢	المصارف
%١.٣	٥.٢	١٤٦	٤٠.٤	٤٨٧.١	١٢٠٦٨	٢٠١١	
%٢.٩	١٤.١	١٧٨	٤٩٢.٣	٦٠١.٨	١٢٧٢٨	٢٠١٢	

المصدر: سلطة النقد الفلسطينية، ٢٠١٢، ص ١٩-٢٠.

الثاني عشر/ التحليل والاستخلاص:

عند حصول فلسطين على عضوية الدولة المراقبة، أثار الحديث عن ضرورة استثمار هذه العضوية في الاقتصاد، وفي هذا الإطار يثار موضوع هام، ما هي الآفاق المستقبلية للقطاع العقاري الفلسطيني، لذا أتى هذا البحث ليسلط الضوء على المزايا والصعوبات التي قد تؤهل أو تعيق القطاع العقاري، وهذا يرتبط بعوامل، أهمها: الوضع الاقتصادي، والبيئة القانونية للتمويل العقاري، بالإضافة إلى الوعي الاستثماري لدى الجمهور، وعليه يمكن أن نستخلص وجود فرصة كبيرة لإصدار صكوك الاستصناع لغرض سد احتياجات القطاع العقاري.

الخاتمة: يمكن استخلاص أهم النتائج والتوصيات التالية:

أولاً/ النتائج:

١. تعد صناعة الصكوك حديثة العهد، حيث نجد غياب الإطار التنظيمي للصكوك، فضلاً عن افتقارها مؤسسات البنية التحتية المساندة لها.
٢. غياب نشر ثقافة الصكوك لدى الجمهور، وقلة الكوادر البشرية المؤهلة
٣. صلاحية استعمال صكوك الاستصناع - كأداة تمويل معاصرة - في حشد الموارد المالية لاستخدامها في التمويل العقاري الفلسطيني، إذ تفتح باب المشاركة أمام الجمهور للمساهمة في بناء اقتصادياتهم.
٤. تعد صناعة التمويل العقاري في الاقتصاد الفلسطيني حديثة العهد نسبياً، لذلك هناك فرصة كبيرة أمام المستثمرين.

ثانياً/ التوصيات:

١. ضرورة العمل على نشر ثقافة الصكوك بين أفراد المجتمع من خلال المؤتمرات، وإنشاء المعاهد والتي تساهم في إعداد الموارد البشرية.
٢. ضرورة العمل على سن التشريعات القانونية والشرعية وإعداد اللوائح التنظيمية لصناعة التوريق أو التصكيك.
٣. ضرورة العمل على إضافة صناعة التمويل العقاري الشرعي بجانب التمويل العقاري التقليدي في الجوانب القانونية والتنظيمية المعمول بها.
٤. حث شركات الرهن العقاري الفلسطيني على إصدار صكوك الاستصناع، لغرض توفير السيولة، واستخدامها في التمويل العقاري.

المراجع:

١. الأمين، حسن عبد الله. (١٩٨٨). "سندات المقارضة وسندات الاستثمار"، مجلة المجمع الفقه الإسلامي الدولي، ج ٣، جدة، السعودية.
٢. البنك الإسلامي الأردني. (١٩٩٧). الأسس الشرعية للأنشطة المصرفية الإسلامية، عمان، الأردن.
٣. البنك الإسلامي الفلسطيني. (١٩٩٧). صيغ التمويل والاستثمار، غزة.
٤. البنك التجاري الدولي. (١٩٩٨). دليل سياسات الائتمان، الإمارات.
٥. السيسي، صلاح الدين حسن. (٢٠١٠). التمويل العقارى والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ط١، دار الفجر، القاهرة، مصر.
٦. الشريف، محمد. (٢٠٠٩). "الضوابط الشرعية للتوريق والتداول للأسهم والحصص والصكوك"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ج ١، ع ١٤.
٧. العثماني، محمد تقي. (٢٠٠٩). "الصكوك وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ج ١، ع ١٤، جدة، السعودية.
٨. القره داغي، على. (٢٠٠٩). "التوريق وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ج ١، ع ١٤، جدة، السعودية.
٩. بدوي، خميس. (٢٠١٢). محاضرات أنواع الأراضى، دار الأرقم، غزة.
١٠. حامد، أحمد إسحاق الأمين. (٢٠٠٥). "الصكوك الاستثمارية الإسلامية وعلاج مخاطرها"، رسالة ماجستير غير منشور، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، جامعة اليرموك، إربد، الأردن.
١١. حمود، سامي حسن. (١٩٩٨). الأدوات التمويلية الإسلامية للشركات المساهمة، البنك الإسلامي للتنمية، ط٢، جدة، السعودية.
١٢. خوجة، محمد عز الدين. (١٩٩٥). أدوات الاستثمار الإسلامي، مجموعة دله البركة، ط٢، جدة، السعودية.
١٣. ربحان، ب ذكر. (٢٠٠٤). صيغ التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية، عمان، الأردن.
١٤. سلطة النقد الفلسطينية: (٢٠١٢). تقرير الاستقرار المالي، فلسطين.
١٥. سلطة النقد الفلسطينية: (٢٠١٢). التقرير السنوي، فلسطين.

١٦. شحاتة، حسين. (٢٠٠٨). "صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية - الجائز والمنهي عنها شرعا" - بحث منشور.
١٧. عاشور، يوسف حسن. (٢٠٠٢). مقدمة في إدارة المصارف الإسلامية، دار الأرقم، غزة، فلسطين.
١٨. عمر، محمد عبد الحليم. (٢٠٠٩). "التوريق وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ج١، ع١، جدة، السعودية.
١٩. لال الدين، أكرم محمد ونور الدين انجد مون. (٢٠٠٨). الصكوك، الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية في المالية الإسلامية باليزيا.
٢٠. معهد الدراسات المصرفية. (١٩٩٣). تحليل مخاطر الضمانات العقارية لدى المصارف، عمان، الأردن.
٢١. نقاشي، محمد إبراهيم. (٢٠٠٦). "عملية التصكيك ودورها في تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية"، المؤتمر العالمي عن مقاصد الشرعية وسبل تحقيقها في المجتمعات المعاصرة"، الجامعة الإسلامية باليزيا.
٢٢. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. (٢٠٠٥). المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، ط١، المنامة، البحرين.
٢٣. هيئة سوق رأس المال الفلسطيني. (٢٠١٢). تعليمات ترخيص شركات الرهن العقاري رقم (٢/٧/ت ر ع)، فلسطين.
٢٤. هيئة سوق رأس المال الفلسطيني. (٢٠١٢). تعليمات مخصصات القروض لشركات تمويل الرهن العقاري رقم (٩/ت ر ع)، فلسطين.
٢٥. هيئة سوق رأس المال الفلسطيني. (٢٠٠٤). قانون الأوراق المالية رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٤، مجلة الوقائع الفلسطينية، عدد ٥٣، فلسطين.